

<p>COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE</p>  <p>GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE</p>	<p><b>DEPARTEMENT GESTION URBAINE</b> <b>Service URBANISME</b></p> <p><b>Objet :</b> <b>RIE du Plan Particulier d'Affectation du Sol Putdael</b></p> <p>Réunion de démarrage du Comité d'accompagnement</p>	<b>Date :</b> 14/12/2021
		<b>PV N°</b> <b>01</b>

## 1. Présences

	NOM	TEL/FAX	COURRIEL
Commune de Woluwe-Saint-Pierre	Mme Muriel CHAMPENOIS, <i>architecte, directeur du département Gestion urbaine</i>	02/773.06.30	mchampenois@woluwe1150.be
	M. Nicolas GDALEWITCH, <i>architecte, chef de service</i>	02/773.06.34	ngdalewitch@woluwe1150.be
	Mme Céline HATT, <i>agent PEB</i>	02/773.06.67	chatt@woluwe1150.be
	Mme Karina GROSSER-LAGOS, <i>secrétariat</i>	02/773.06.29	kgrosser@woluwe1150.be
ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U	Serge Peeters, <i>urbaniste et architecte</i>	02/514.17.43	sp@roose.be
	Marie THOMAS, <i>urbaniste et architecte</i>	02/514.17.43	mt@roose.be
Pascal HANIQUE SPRL	Pascal HANIQUE, <i>consultant en droit immobilier</i>	010/43.91.00	pascal.hanique@phsprl.be
Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme	Amandine BERRY, <i>attaché - architecte</i>	02/432.85.46	aberry@urban.brussels
Urban.brussels - Patrimoine Culturel	Catherine LECLERCQ, <i>première attachée</i>	02/432.83.60	cleclercq@urban.brussels
	Coralie SMETS, <i>attachée</i>	02/432.83.71	csmets@urban.brussels
Perspective.brussels	Christine CALIOUW, <i>plans locaux et stratégie territoriale</i>	02/435.43.33	ccaliouw@perspective.brussels
Bruxelles Environnement	Marie FOSSET, <i>collaboratrice aménagement du territoire</i>	02/563.41.36	mfosset@environnement.brussels

## 2. Mise en contexte de la réunion - Powerpoint en annexe

Monsieur PEETERS vérifie la présence de tous les membres du Comité d'accompagnement et ensuite, parcourt les éléments suivants de son Powerpoint :

1. a) Rétroactes :
  - Dossier de motivation :
    - avis de Perspective du 20/07/2021
    - avis de Bruxelles Environnement du 10/08/2021
  - Cahier de charges du RIE :
    - avis de Bruxelles Environnement du 10/11/2021
  - Situation existante du PPAS :
    - réunion avec la Commune le 20/10/2021
  - Situation existante du RIE : en cours d'écriture.
- b) L'avis de Perspective - pages 4 et 5 du Powerpoint
- c) L'avis de Bruxelles Environnement sur le cahier des charges du RIE du PPAS - page 6 du Powerpoint

2. Présentation succincte du RIE et du PPAS en abordant les points suivants :
- la justification du PPAS Putdael - page 7 du Powerpoint
  - la description des objectifs du PPAS Putdael - page 8 du Powerpoint
  - la table des matières du RIE ainsi que les enjeux : patrimoine, ambassades, espaces publics et biodiversité (page 11 à 16 du Powerpoint)

3. La densité actuelle

Le bureau d'études a relevé pour toutes les parcelles ( $\pm 200$ ), la surface du terrain, l'emprise au sol du bâtiment et le nombre d'étages estimé à partir du gabarit. Par conséquent, un P/S a été identifié par parcelle et par îlot.

L'analyse pour chaque îlot se trouve dans les pages 17 à 27 du Powerpoint.

L'îlot 6 est le plus important/grand et contient des habitations en intérieur d'îlot avec une végétation importante.

Les calculs précis donnent aujourd'hui un P/S existant de 0,29 (terrains+voiries) qui ne répond pas à la densité souhaitée de 0,50 par le PRDD.

Ce P/S de 0,29 sera en débat dans le cadre du RIE et à travers 3 scénarios (pages 28 à 31 du Powerpoint) :

- Scénario 1 : « Tendanciel »,
- Scénario 2 : « Max »,
- Scénario 3 : « Min ».

Monsieur Serge PEETERS clôture la présentation.

### **3. Réaction du Comité d'accompagnement**

Madame FOSSET souligne que les scénarios 2 et 3 sont forts binaires et qu'il faudrait donc mixer les 2 afin d'obtenir un scénario plus nuancé.

Madame CALIOUW se rallie à l'avis de Madame FOSSET.

Madame FOSSET précise que dans le scénario 2 « Max », le P/S de 0,39 ne répond pas à la demande de Perspective de tendre vers 0,50 et suggère d'étudier la création de logements multiples à appartements qui répondent mieux aux volontés environnementales. Une réflexion est nécessaire en termes de l'évolution du bâti existant en ce qui concerne la division ou non de ceux-ci. Cette réflexion doit être développée dans les différents scénarios.

#### En ce qui concerne les scénarios :

Monsieur PEETERS répond :

- qu'au niveau des scénarios 2 et 3, un scénario PRDD de 0,50 est difficilement envisageable en termes de spatialisation et qu'il est important de conserver la qualité patrimoniale de ce quartier. Un mixte de scénarios est envisageable tout en le justifiant.
- qu'une densification raisonnée via des logements multiples est envisageable à certains endroits (avenue de Tervueren) et que le maintien de la biodiversité à proximité des zones Natura 2000 ainsi que dans les intérieurs d'îlots doit également être étudié.

Madame FOSSET demande l'avis aux autres membres du Comité d'accompagnement concernant le nombre de scénarios à étudier.

Madame Muriel CHAMPENOIS précise que la conclusion du RIE sur base des scénarios Max et Min sera très probablement un compromis de ces scénarios.

Madame BERRY conseille de pousser les 2 extrêmes, de voir les avantages et inconvénients de scénarios 2 et 3.

Madame FOSSET :

- se demande si ce n'est pas cette maximisation à outrance qui permettra de définir le bon seuil/ratio et propose de pousser la tendance jusqu'au bout pour trouver le ratio la plus favorable au quartier afin de répondre à la demande de Perspective.
- s'aligne avec la volonté de la commune et du PPAS mais le RIE doit démontrer si une tendance ou l'autre n'est pas adéquate. Il faut donc l'étudier et le prouver afin de répondre au RIE.

Monsieur PEETERS :

- va adapter le scénario 2 afin de tendre vers le 0,50.
- va faire un parallèle entre bâti et non bâti, densifier du bâti ou densifier du non bâti.
- souligne que les 3 scénarios proposés sont une base solide pour le RIE.

#### En ce qui concerne la division :

Madame FOSSET rappelle que le RIE doit étudier une densification pour le scénario 3 en évaluant la possibilité de densifier en minimisant les constructions neuves et en permettant la réhabilitation de villas en immeubles à appartements.

Monsieur PEETERS relève 2 aspects à analyser en vue de la division potentielle des bâtiments :

- est-ce que la structure du bâtiment permet la division et quels types de division sont envisageables (unité de logements indépendants, logement kangourou, colocation).
- si rénovation lourde alors respect du PEB et isolation des bâtiments.

Pour Madame FOSSET, la division n'empêche pas l'isolation.

Monsieur HANIQUE précise que la division du bâti existant n'augmente pas le P/S.

Madame CHAMPENOIS rappelle que l'objectif du PPAS est de protéger le patrimoine du quartier et d'éviter d'avoir trop d'immeubles de logements.

#### En ce qui concerne l'inventaire du patrimoine :

Madame SMETS rajoute qu'il faudra être attentif aux éléments patrimoniaux des maisons reprises à l'inventaire et soulève 2 remarques :

- elle va se renseigner si la cellule bâtiment peut aller vérifier sur place l'inventaire des bâtiments architecturaux.
- il faudra être prudent au sujet des 2 endroits suivants: Chemin du Putdael 21 et avenue des Fleurs 9 (sites potentiels à patrimoine archéologique).

Madame LECLERCQ signale que l'inventaire des arbres remarquables a été réactualisé, que la majorité a été revisitée pour le patrimoine naturel.

## **4. Conclusion**

Le Comité d'accompagnement confirme que le nombre de scénarios proposé est suffisant.

Le scénario 2 sera adapté par Monsieur PEETERS afin de tendre vers un P/S de 0,50 tel que suggéré par le PRDD.

Les prochaines étapes sont les suivantes :

- présentation des alternatives proposées dans le rapport d'incidences pour le PPAS Putdael au Bourgmestre le 19 janvier 2022
- présentation du PPAS Putdael aux riverains le 16 février 2022.
- prochaine réunion du Comité d'accompagnement prévue le 21 mars. Le bureau d'études devra transmettre la présentation 15 jours avant celle-ci.

Fin de la réunion à 11h16.

Dressé et diffusé par le service de l'Urbanisme